

平成 18 年 9 月 26 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
日本コマーシャル投資法人

代 表 者 名

執行役員

牧野 知弘

(コード番号：3229)

問 合 せ 先

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

取締役管理部ゼネラルマネージャー 齋藤 徹也

TEL. 03-5251-3810

平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の運用状況の予想について

平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）及び平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）における日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	営 業 収 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 19 年 2 月期 (第 2 期)	百万円 5,573	百万円 2,348	百万円 2,348	円 9,079	円 —
平成 19 年 8 月期 (第 3 期)	百万円 6,621	百万円 2,943	百万円 2,943	円 11,435	円 —

【参考】

平成 19 年 2 月期	:	予想期末発行投資口数	257,400 口	一口当たり予想当期純利益	9,123 円
平成 19 年 8 月期	:	予想期末発行投資口数	257,400 口	一口当たり予想当期純利益	11,435 円

なお、平成 18 年 8 月期（平成 18 年 2 月 22 日～平成 18 年 8 月 31 日）につきましては、資産の運用を開始しておりませんが、以下の通りの業績を見込んでおります。期末発行済投資口数は 200 口です。

	営 業 収 益	経 常 損 失	当 期 純 損 失	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 8 月期 (第 1 期)	百万円 —	百万円 △11	百万円 △11	円 —	円 —

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 本日現在、第 1 期の決算日をすでに経過しておりますが、会計監査人による監査を終えておりません。今後の監査の進捗により、実際の営業収益、経常損失、当期純損失は変動する可能性があります。
3. 一口当たり予想当期純利益は、当期純利益の見込額を予想期末発行投資口数で除することにより算出しております。なお、第 1 期は当期純損失を計上するため、一口当たり予想当期純利益（損失）を記載しておりません。
4. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
5. 本投資法人における平成 18 年 8 月期（第 1 期）は平成 18 年 2 月 22 日から平成 18 年 8 月 31 日までです。なお、平成 19 年 2 月期（第 2 期）以降の各営業期間は、毎年 3 月 1 日から 8 月 31 日まで、及び 9 月 1 日から翌年 2 月末日までとなります。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以上

＊ 本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

＊ 本投資法人のホームページ： <http://www.nci-reit.co.jp>

【別紙】

平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	- 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権及び不動産（34 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得する予定です。 - 運用状況の予想に当たっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 9 月 25 日）の翌日以降速やかに、当初取得予定資産の取得を完了し、平成 19 年 8 月 31 日（第 3 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としております。また、平成 19 年 2 月期（第 2 期）の実質運用期間は 156 日として算出しております。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 賃貸事業収益については、平成 18 年 3 月 31 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、個別物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。 - 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提にしております。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものについては、取得予定資産の信託受益者又は前所有者もしくは前信託受益者等より提供を受けた資料に基づき過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 - 一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、平成 19 年 2 月期（第 2 期）には費用計上されません。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約 287 百万円です。また、平成 19 年 8 月期（第 3 期）には固定資産税及び都市計画税等約 446 百万円が費用計上される見込みです。 - 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（平成 19 年 2 月期（第 2 期）約 657 百万円、平成 19 年 8 月期（第 3 期）約 768 百万円）。
営業外費用	- 営業外費用として、平成 19 年 2 月期（第 2 期）に約 1,180 百万円、平成 19 年 8 月期（第 3 期）に約 796 百万円を見込んでおります。 - 主たる営業外費用として、平成 19 年 2 月期（第 2 期）の一時的な費用として、本投資証券発行関連費用及び上場・公募関連費用合計約 530 百万円を見込んでおります。 - また、支払利息等は、平成 19 年 2 月期（第 2 期）に約 650 百万円、平成 19 年 8 月期（第 3 期）に約 767 百万円を見込んでおります。

項 目	前 提 条 件
借入金	- 平成 18 年 9 月中に証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額約 91,000 百万円の借入れを行い、本投資法人が取得を予定している資産である信託受益権をはじめとする特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得資金等に充当する想定で算出しております。 - 平成 19 年 8 月 31 日（第 3 期末）まで借入金の額及び利率に変動が無いことを前提としております。
投資口の発行	- 本日現在発行済みである 245,200 口に加え、オーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による投資口の追加発行（上限 12,200 口）が全て発行されることを前提としております。 - 平成 19 年 8 月 31 日（第 3 期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
一口当たり 分配金	- 分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としております。 - また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により分配金（一口当たり分配金）の額が変動する可能性があります。 - 分配金（一口当たり分配金）については第 1 期の繰越損失金約 11 百万円を除いた全額を配当することを前提としております。
一口当たり 利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（一口当たり利益超過分配金）は現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。